

Формат закрытой МЛС по аренде: актуальные вызовы и перспективы

М. Кобзарев,
проект «Квартирный Вопрос»



Ожидания

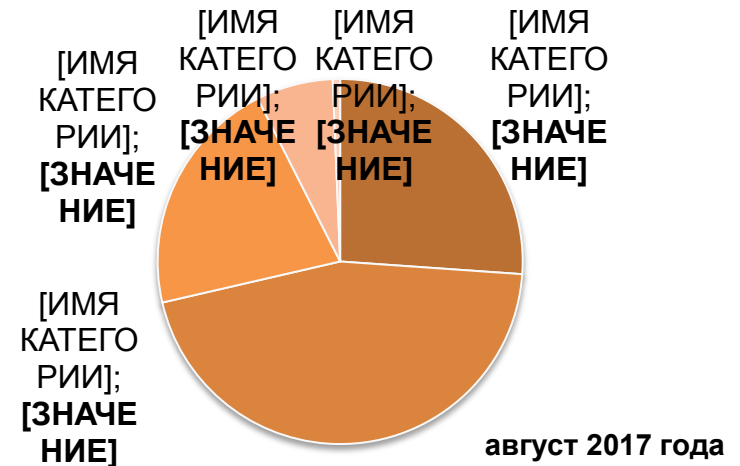
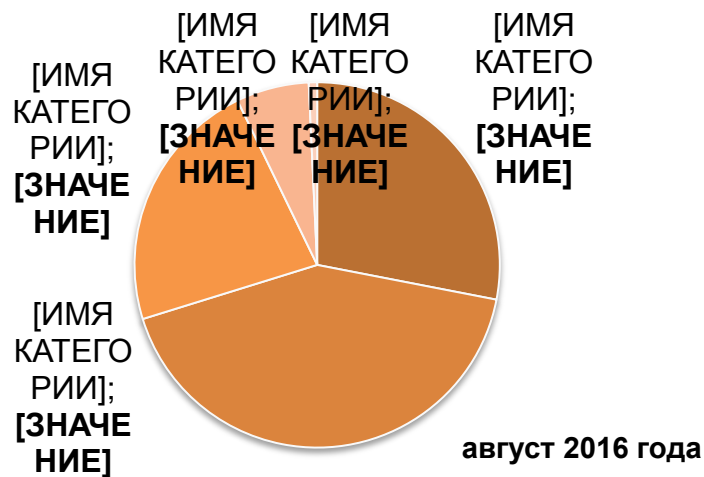
- Все объекты попадают в МЛС на условиях эксклюзивного договора. Стоимость аренды фиксирована, арендодатель не конкурирует со своим агентом.
- Раздел комиссионных происходит на условиях, зафиксированных в листинге. Нарушения условий участниками МЛС разбираются в арбитраже.
- Агент ведёт сделку, оперативно отражая в МЛС изменения статуса объекта. В базе МЛС практически нет неактуальных предложений.

Реальность

- Агенты работают «от объекта» без договора. Один и тот же объект рекламируют несколько агентов и сам арендодатель. Агент ограничивается ролью рекламного агента.
- Условия раздела комиссионных зависят репутации агента и сложившихся на рынке традиций. Работу обоих агентов оплачивает только арендатор.
- Даже после закрытия сделки он оставляет объект в базе до истечения срока экспозиции.



Структура предложения рынка жилой аренды

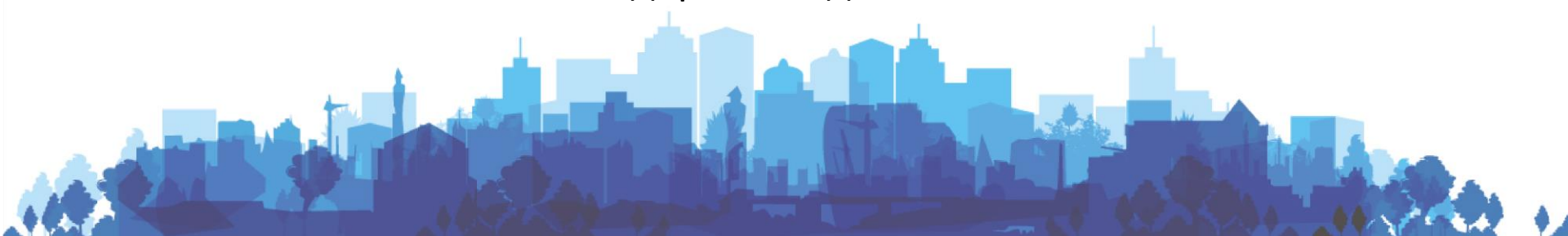


Динамика цен на рынке жилой аренды

Период	Комнаты	Студии и 1ккв	2ккв	3ккв
август 2016 г.	11 201	21 243	27 781	37 194
август 2017 г.	11 383	21 533	28 885	38 530
Изменение за год	1.62%	1.36%	3.97%	3.59%

© По данным Центра Исследований и Аналитики
 Группы Компаний «Бюллетень Недвижимости»

В самых массовых сегментах рынка роста практически нет. У объектов с завышенной ценой нет шансов дождаться момента, когда рынок «дорастет» до них.



Актуальные вызовы для МЛС

- ! На рынке покупателя арендатор закономерно отказывается оплачивать работу агента, решающего проблему арендодателя. Как следствие, арендаторы вообще отказываются от услуг риэлторов, уходя в самостоятельный поиск.
- ! Риэлторы рассматривают МЛС как еще одну рекламную площадку. Исходя из этого они оценивают эффективность МЛС, исходя из этого они выстраивают свою стратегию работы с МЛС.
- ! В условиях доминирования предложения над спросом и отказа арендаторов от «посреднических услуг» участники МЛС перенасыщают МЛС предложениями.



Перспективы для МЛС

- Трансформация МЛС от модели закрытой рекламной площадки к модели маркетплейса с возможностью размещения на внешних рекламных площадках.
- Популяризация МЛС в непрофессиональной среде с помощью общедоступных сервисов: информационных, аналитических и т.д.
- Привлечение к участию в МЛС других профессиональных участников рынка, помимо риэлторов.



Квартирный Вопрос

городская онлайн-служба жилой аренды



www.tsnbase.ru



+7 (812) 322 - 56 - 55



sales@tsnbase.ru

